728/05

Den 29. juni 2005 blev i sag nr. 65.601:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Fair Forsikring A/S
Fredericiagade 16
1310 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Fair Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med et påtænkt søgsmål mod N.-R. Kommune angående vilkårene for leje af en parcel.

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at sagen ikke vil kunne anses for ført med rimelig grund, eftersom en tilsidesættelse af lejekontrakten i medfør af aftalelovens § 36 skønnes vanskelig. Selskabets advokat har ved skrivelse af 19/1 2005 til nævnet redegjort for sin afgørelse, herunder sagen, således:

> "Denne sag uspringer af, at N.-R. Kommune i år 1975/76 etablerede et kommunalt projekt, hvorved der blev oprettet en 'ferieby' med 411 fritidsparceller. Fritidsparcellerne blev udlejet til en lang række lejere, der herefter havde mulighed for at opføre en bygning på den lejede grund.
>
> N.-R. Kommune har solgt den i sagen omhandlende parcel (nr. 1...) til A.huse A/S
>
> Den oprindelige lejekontrakt indgået vedrørende parcel nr. 1... med N.-R. Kommune fremlægges som bilag ...

Af bilag ..., fremgår, at

'*Lejemålet tager sin begyndelse den 1.12.1976 og vedvarer uopsigelig fra begge sider i 30 år indtil den 30.11.2006. Ved uopsigelighedsperiodens udløb kan der oprettes en ny langtidskontrakt for en 30-årig periode, eller kortere efter lejerens ønske.*'

Grundlejen fremgår ligeledes af sagens bilag ..., § 3, hvoraf det ses, at grundlejen er fastsat i henhold til reguleringspristallet fra 1975, og at kun 60 % af pristalsstigningerne får indflydelse på lejen. I forbindelse i A.huse A/S's overtagelse af parcellen blev der indgået en ny lejekontrakt for en 30-årig periode.

Den nye lejekontrakt for parcel nr. 1... fremlægges som bilag ...

Af bilag ..., § 4.1, fremgår,

'*Lejer betaler en årlig lejeafgift på kr. 8.200,00* '

Lejer er klager, J.G., i henhold til lejekontrakten, jf. sagens bilag ...

Klager har i forbindelse med indgåelse af lejekontrakten, sagens ..., haft juridisk bistand fra advokatfirmaet A.N. H.

N.-R. Kommunes skrivelse til advokatfirmaet A.N. H. fremlægges som bilag ...

Klager ønsker at anlægge sag mod A.huse A/S vedrørende prisfastsættelsen for huslejen på parcel nr. 1...

VURDERING AF RETSHJÆLPSDÆKNING

Advokat M.B. har på vegne af klager i udkastet til stævning, som fremlægges som bilag ..., anført, at søgsmålet mod A.huse A/S vil basere sig på, at den indgåede lejekontrakt, jf. sagens bilag ..., er i strid med aftalelovens § 36.

Til støtte for, at lejekontrakten er i strid med aftalelovens § 36, gør advokat M.B. gældende, at fastsættelsen af grundlejen skulle have været baseret på den oprindelige lejekontrakt, jf. sagens ..., indgået i 1977. Jeg bemærker i den forbindelse, at sagens bilag ... vedrører parcel nr. 1... er indgået med en lejer ved navn E.B., hvorimod fornyelsen af lejekontrakten, jf. sagens bilag ..., er indgå et med klager, J.G.

Klager, J.G., var advokatrepræsenteret i forbindelse med indgåelse af lejekontrakten i marts 2004, jf. sagens bilag ... På denne baggrund har Fair Forsikring A/S vurderet, at det bliver vanskeligt at komme igennem med en tilsidesættelse af den nye lejekontrakt i medfør af aftalelovens § 36.

Endvidere baseret søgsmålet sig på en fortolkning af den oprindelige lejekontrakts §§ 2 og 3.

Som anført i sagsfremstillingen vedrører lejekontraktens § 2, at efter uopsigelighedsperiodens udløb kan der oprettes en ny langtidskontrakt for en 30-årig periode eller kortere efter lejerens ønske.

Det er Fair Forsikring A/S vurdering, at bestemmelsen ikke kan læses som et krav om, at lejeren har ret til indgåelse af ny lejekontrakt. Hertil kommer, at der ikke i den oprindelige lejekontrakts § 2, jf. sagens bilag ..., set i sammenhæng med § 3 er nogen angivelse af, at en fornyet lejekontrakt skal kunne indgås på de samme eller tilsvarende vilkår som den oprindelige lejekontrakt. Hertil kommer, at den oprindelige lejekontrakt, sagens bilag A, er indgået mellem N.-R. Kommune og E.B., hvorimod den nye lejekontrakt, sagens bilag ..., er indgået mellem N.-R. Kommune og J.G. Der er således ikke sammenfald mellem den oprindelige lejer og klager, J.G., og klager må ved underskrivelsen af den nye lejekontrakt, den 4. marts 2004, anses som havende accepteret de nye lejevilkår.

På baggrund af ovennævnte er det Fair Forsikring A/S vurdering, at klager, J.G., ikke anses for at have mulighed for at få medhold i søgsmålet, og at sagen ikke vil kunne anses for ført med rimelig grund i henhold til retshjælpsforsikringsbetingelsernes § 2, stk. 3, og § 5, stk. 1."

Klagerens advokat har i skrivelse af 3/9 2004 til selskabets advokat bl.a. anført:

"N.-R. Kommune har solgt den omhandlede parcel til sagsøgt, A.huse A/S.

Ved skrivelse af 27.2.2004 (bilag ...) meddelte sagsøgte, at der skulle indgås en ny lejekontrakt for en 30-årig periode i overensstemmelse med lejekontraktens bestemmelser, men at den fremtidige leje vil blive fastsat til kr. 8.200,00 pr. år, hvor der således er tale om en markant stigning i forhold til tidligere.

Det bemærkes, at udgifterne i de senere år er blevet væltet over på lejerne. Blandt andet er vejene privatiseret, og eksempelvis forsøges renovation og afledningsafgifter lagt over på lejeren.

Ved skrivelse af 11.08.2004 (bilag ...) blev der rettet en forespørgsel til sagsøgte, der ved skrivelse af 24.8.2004 (bilag ...) meddelte, dels at grundens pris nu var hævet til kr. 225.000,00 plus udgifter kr. 2.000,00 ekskl. moms samt udgifter til tinglysning, ligesom man fastholdt leje til kr. 1.250,00 pr. måned. Dette står noget i modstrid med skrivelsen af 6.7.2004, hvor der her var tale om en langsigtet strategi.

Det vil af Tilsynsrådets afgørelse fremgå, at man er af den opfattelse, at Kommunen er berettiget til at sælge de omhandlede grunde, hvilket således er sket. Imidlertid gøres det gældende, at såvel Kommunen som senere erhververe er bundet af ordlyden af den lejekontrakt, der oprindelig er oprettet mellem N.-R. Kommune og den daværende lejer, idet der henvises til sædvanlige obligationsretlige regler om, at erhververen ikke opnår bedre rettigheder end overdrageren.

Det vil af lejekontrakten (bilag ...), § 2 fremgå, at lejeren har ret til at forlænge lejekontrakt for en 30-årig periode, idet det er lejeren, der har berettigelsen og retten hertil. Denne bestemmelse må gå forud for lejekontraktens § 3, der omhandler lejens regulering. Det gøres gældende, at grundejeren er bundet af, hvad der er anført i de 2 førnævnte bestemmelser. Det bemærkes, at Lejelovens regler og Erhvervslejelovens regler ikke kan finde anvendelse, idet der ikke tale om hus eller husrum.

Der skal således anvendes almindelige aftaleretlige regler, og det gøres gældende, at Aftalelovens § 36 kan og skal finde anvendelse.

Ovenstående har også betydning for en grundlejers muligheder for at bevare ejendommens værdi. Det er oplyst for sagsøger, at jo højere udgifterne er, jo mere falder bygningens værdi, ligesom det i øvrigt i denne forbindelse er uafklaret, hvad der skal ske med lejemålet efter de i lejekontraktens § 2 nævnte perioder på 2 x 30 år. Endvidere har spørgsmålet betydning for mulighederne for prioritering, idet kreditforeningerne forlanger længere løbende lejekontrakter, min. 10 og allerhelst 20 år for at yde lån med pant i bygning på lejet grund. Det forbeholdes at indhente udtalelser herom såvel fra lokale ejendomsmæglere som fra kreditforeninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

...

3. Selskabet skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand.

...

§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?

1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder på baggrund af de af selskabets advokat anførte grunde, at en retssag sandsynligvis ikke vil føre til et gunstigere resultat for klageren. Nævnet kan således ik-

ke henset til de gældende forsikringsbetingelser pålægge selskabet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson